



ARQUIBOR

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Gestión y Dirección Integral de Proyectos y Obras - (entre otras similares y con incumbencias en la profesión para los logros de desarrollos /procesos)

Buenos Aires – Argentina

PARTE I - INTRODUCCIÓN

Realizar un servicio especializado y profesional en las áreas que crean conveniente según Vuestra necesidad y pudiendo adosar, según objetivos a cumplir en el desarrollo del proyecto y o sus procesos.

Defendiendo los intereses de la compañía y buscando las mejores condiciones técnicas, comerciales y financieras durante todas las etapas.

El control y la planificación se extenderán desde la etapa conceptual de la necesidad del requirente hasta la entrega final, lista para su ocupación, incluyendo tareas de coordinación de equipamiento requeridas a lo largo del proyecto.

Incluyendo su mantenimiento edilicio y operativo tanto correctivo como permanente.

Algunos detalles a involucrar según las siguientes especialidades:

*BUSQUEDA DE INMUEBLES / BARRIOS / LOTES/ LOTEOS, etc.
DESARROLLO DE LA NECESIDAD DEL REQUIRIENTE
ARQUITECTURA, DISEÑO, PROYECTO, DOCUMENTACION, PLIEGOS, CONTRATOS, etc.
REVISION ESTRUCTURAL
CARPINTERIAS DE ALTA PRESTACION
FACHADAS INTEGRALES Y VENTILADAS
INSTALACIONES MECANICAS
INSTALACIONES DE GAS
INSTALACIONES ELECTRICAS B.T. / A.T.
INSTALACIONES SANITARIAS
INSTALACIONES DE INCENDIO
TELEFONIA Y DATA
DOMOTICA EDILICIA
CONTROLES DE ACCESO Y CCTV
MUEBLES Y TABIQUERÍA
SECTOR ARCHIVO Y SEGURIDAD
EQUIPOS ESPECIALES*



El objetivo es la aplicación profesional para los servicios y/u organización según cada necesidad, económica, lógica, funcional y proactiva para que resulte un mejor uso y una mayor productividad del proyecto a desarrollar, económica y de uso.

Las, oficinas, edificios, torres, desarrollos inmobiliarios, galpones, fábricas, etc., junto con los espacios, serán proyectados, diseñados, planificados y organizados racionalmente, integrando las diferentes áreas y departamentos para que interactúen eficientemente. Acorde a la Infraestructura instalada o a proyectar.

PARTE II - SERVICIOS

Los servicios estarán de acuerdo con las fases especificadas y los tiempos de planificación establecidos.

Planificación (proyecto / obra / Facilites manager)

- *Preparar el programa básico y búsqueda- check list*
 - *Preparar los planos de preliminares generales.*
 - *Preparar los planos y detalles de Ingeniería / Arquitectura.*
 - *Consultas con especialistas.*
 - *Infraestructura*
 - *Consultas con empresas de servicios /pre-factibilidades instaladas, requeridas o a instalar.*
 - *Preparación de pliego de bases y condiciones detallado y los documentos contractuales.*
 - *Análisis de gestión y mitigación de riesgos en los procesos.*
 - *Desarrollo operativo de un Plan B*
 - *Aplicar y desarrollar un cronograma en el tiempo cumplible en todas sus etapas, con correcciones semanales y consensuadas en reuniones cortas y precisas.*

Desarrollar y acordar los contratos que

- *Celebrarán los Contratistas, los Subcontratistas y los Proveedores.*
- *Preparar listas de Contratistas, Subcontratistas y Proveedores potenciales.*
- *Desarrollar estrategias constructivas que incluyan: la logística del emplazamiento de la construcción, seguridad del lugar, métodos de contratación, control de tráfico, entrega y almacenamiento de material, etc.*
- *Finalizar documentos contractuales con cada Contratista y con el proveedor principal de equipos en conjunto con el Comitente.*

Coordinación y Planificación

- *Coordinar el trabajo de los Contratistas de acuerdo con sus actividades y responsabilidades para completar el proyecto de acuerdo con los objetivos del*



comitente relacionados al costo, tiempo y calidad.

- *Programar y dirigir reuniones regulares sobre la construcción y avance de la obra en las que los Contratistas, Subcontratistas, Proveedores, Comitente, etc., y consensuar conjuntamente asuntos tales como las normas, el avance de los trabajos, los problemas, y la programación. Proveer actas de cada reunión y registrar todo cambio.*
- *Proporcionar la supervisión regular del cronograma a medida que la construcción avanza. Identificar las variaciones potenciales entre el cronograma y las fechas probables de finalización*
- *Fijar reuniones regulares del Equipo del Proyecto para resolver asuntos del proyecto a medida que la obra avanza.*
- *Informar sobre los efectos del costo y del tiempo causados por los cambios de proyecto propuestos.*
- *Planos y Muestras de Fabricación: para establecer e implementar sistemas para agilizar el procesamiento y la aprobación de los planos y las muestras de fabricación.*

Control de Costos

- *Revisar el Presupuesto de Costo de Construcción aprobado, incorporar los cambios aprobados a medida que ocurren, y elaborar informes de flujo de fondos y pronósticos según se necesiten.*
- *Preparar estados financieros mensuales que reflejen las variaciones reales y las previstas y mantener reuniones con el Comitente para la revisión de costos del proyecto.*
- *Cotejar, revisar y acordar pagos parciales a los Contratistas y Proveedores.*

Control de Calidad

- *Establecer sistema de documentación e inspección.*
- *Supervisar la implementación de las medidas de control de calidad por parte del Proyecto, las compañías de ensayos, los Supervisores y los Contratistas.*
- *Verificar que todos los registros e informes de requisitos requeridos por las normas de control de calidad sean mantenidos por los responsables a cargo.*

Informes y Registros

- *Dejar constancia del avance del proyecto. Entregar informes por escrito de la ejecución de la obra. El informe identificará cualquier problema que surgiera y la recomendación para resolver problemas*
- *Mantener un juego vigente de registros de planos, especificaciones y manuales de procedimientos. Al finalizar el proyecto, entregar todos los registros mencionados al Comitente.*

Artículos Adquiridos por el Comitente

- *Coordinar el envío y el almacenamiento de todos los materiales, sistemas y equipos adquiridos para la obra hasta que dichos artículos sean instalados por los Contratistas.*

Terminación Sustancial

- *Ante la terminación sustancial del trabajo por parte de un Contratista, preparar una lista de ítems incompletos o no satisfactorios y un cronograma para su terminación.*



*Después de que se certifica la fecha de la Terminación Sustancial, **supervisar el trabajo correctivo** y la terminación del trabajo.*

Puesta en Marcha

- *Con el personal de mantenimiento, coordinar el control de los servicios, de los sistemas operativos y de los equipos para que la puesta en marcha y pruebas iniciales funcionen apropiadamente. Desarrollar y aplicar un cronograma de mantenimiento preventivo y correctivo.*

Terminación Final

- *Determinar la terminación final y proporcionar al Cliente la notificación por escrito de que la obra está lista para la recepción final. Obtener las garantías requeridas y la cancelación de deudas. Entregar al Cliente las llaves, los manuales, los registros de planos y los elementos de mantenimiento.*

OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

- *Interviene en la concepción del diseño de manera de reducir costos de construcción desde las primeras etapas del proyecto.*
- *Provee los medios organizados y eficientes para la medición, recolección, verificación y cuantificación de datos que reflejan el avance y estado de cada operación con respecto al cronograma, costos, recursos, compras y calidad.*
- *Evalúa independientemente costos, cronogramas, ejecución de la construcción, cambios y modificaciones, asegurando decisiones en beneficio de los intereses del Cliente.*
- *Realiza una coordinación full-time entre Arquitectos Ingenieros de Proyecto y Contratistas.*

Acompaña al proyecto en todas sus etapas, desde su concepción hasta la puesta en marcha del mismo.

Arq. Guillermo A. Borao
www.arquibor.com.ar

